PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de London

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2014

Table des matières

1 Faits saillants

2 Marché du neuf : La demande de logements neufs de prix modeste s'accroîtra

2 Marché de la revente : La progression des prix sera plus marquée en 2015

4 Marché locatif : Le taux d'inoccupation se stabilisera en 2015

4 Tendances économiques : Le taux de chômage reculera en 2015

5 Perspectives concernant les taux hypothécaires

5 Tendances en bref

6 Risques associés aux prévisions

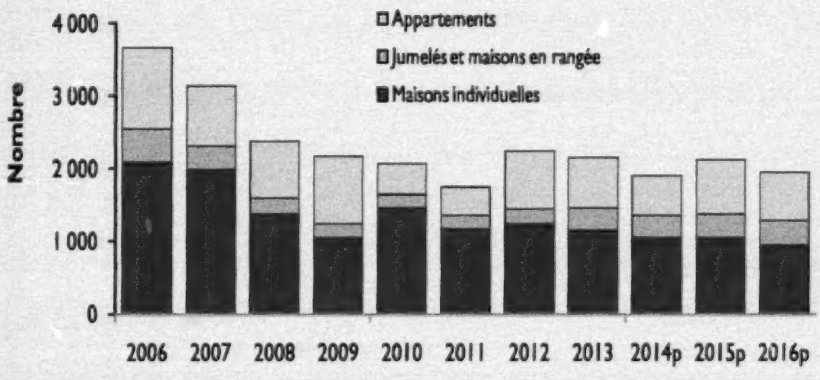
7 Resumé des prévisions

Faits saillants

- Les mises en chantier d'habitations augmenteront en 2015.
- Les ventes de logements existants progresseront l'année prochaine.
- Le taux d'inoccupation moyen sera stable en 2015.

Figure 1

Les mises en chantier d'appartements augmenteront en 2015



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements); prévisions de la SCHL

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 22 octobre 2014.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : La demande de logements neufs de prix modeste s'accroîtra

Les mises en chantier d'habitations augmenteront légèrement en 2015, surtout en raison de la construction accrue d'appartements et de maisons en rangée. Pour bien expliquer cette hausse d'activité, il faut examiner l'état du marché des logements existants. Les logements existants dont le prix de vente est semblable à celui des maisons en rangée ou des appartements en copropriété neufs sont restés moins longtemps sur le marché au premier semestre de 2014. Le délai de vente des habitations existantes coûtant de 250 000 à 350 000 $ continuera à raccourcir jusqu'au début de 2015 et se rapprochera de la moyenne de 40 jours qui est caractéristique d'un marché vendeur à London. Comme l'emploi progressera mais que les taux hypothécaires ne changeront guère, la demande de ces habitations augmentera. Les bureaux de vente qui offrent des maisons en rangée ou des appartements en copropriété neufs seront plus achalandés, étant donné le resserrement du marché des logements existants dans la fourchette de 250 000 à 350 000 $ et le faible nombre d'unités achevées invendues.

Le nombre grandissant de ménages dirigés par une personne de 55 ans ou plus maintiendra la stabilité de la demande de maisons en rangée et d'appartements en copropriété neufs après que les taux hypothécaires commenceront à monter légèrement à la fin de 2015. Au moment du Recensement de 2011, environ la moitié des logements en copropriété construits à London au cours des cinq années précédentes appartenaient à des ménages dont le chef avait au moins 55 ans. La grande majorité de ces ménages se compose d'une personne seule ou d'un couple sans enfants, qui choisit de passer à un logement plus petit en raison d'un changement de style de vie et d'une baisse de revenu. Ces ménages seront beaucoup moins sensibles à la hausse des taux hypothécaires que les ménages âgés de 25 à 34 ans, qui possèdent en général moins d'avoir propre foncier au moment de l'achat.

Les mises en chantier d'appartements locatifs seront stables jusqu'en 2016. La moitié des ménages de London dont le chef est âgé de 25 à 34 ans étaient locataires en 2011 . Maintenant que la cohorte des écho-boomers fait partie du groupe des 25 à 34 ans, le nombre de ménages à la recherche d'un logement locatif augmentera. La stabilité de l'immigration favorisera également l'expansion du parc locatif. Selon l'Enquête nationale auprès des ménages de Statistique Canada, environ deux tiers des ménages qui ont immigré à London entre 2006 et 2011 étaient locataires.

Les mises en chantier de maisons individuelles n'augmenteront que de très peu l'an prochain, puisqu'il y aura un nombre supérieur à la moyenne d'unités achevées à vendre. Une forte proportion des maisons individuelles neuves est achetée par des propriétaires souhaitant passer à une habitation d'un cran supérieur, car ces personnes sont plus susceptibles de posséder l'avoir propre nécessaire pour obtenir un prêt hypothécaire pour une propriété plus chère. Du milieu de 2014 jusqu'au milieu de 2015, il sera plus facile pour les propriétaires de monnayer leur avoir propre foncier. La demande accrue de logements existants durant cette période augmentera leurs chances de trouver un acheteur. Cependant, certains acheteurs d'habitations d'un cran supérieur choisiront d'acheter une maison individuelle neuve achevée et prête à être occupée parmi les nombreuses offertes, au lieu de verser un acompte sur le prix d'une habitation construite sur plan.

Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront en 2016. Les propriétaires de logements existants auront plus de mal à trouver un acheteur plus tard en 2015, vu que les taux hypothécaires commenceront à augmenter et, ainsi, à modérer la demande de logements. Par conséquent, moins d'acheteurs éventuels d'habitations d'un cran supérieur verseront un acompte sur le prix d'une habitation construite sur plan. En outre, la montée des taux hypothécaires aura une plus grande incidence sur la demande de maisons individuelles neuves que sur celle d'autres types de logements moins chers.

Marché de la revente : La progression des prix sera plus marquée en 2015

Sur le marché de la revente, les transactions augmenteront en 2015, surtout en raison de l'accroissement de la demande pendant la première moitié de l'année. Les taux hypothécaires demeureront relativement inchangés et resteront près de leurs creux historiques. Grâce à la croissance soutenue de l'emploi à temps plein durant les six derniers mois de 2014, un plus grand nombre de résidents de London toucheront un salaire qui leur permettra d'acheter un logement existant de prix moyen. Bien que le marché de la revente soit équilibré, il se resserrera, ce qui fera monter le prix moyen des logements existants d'à peu près 1,5 % au premier semestre de 2015.

L'amélioration de l'emploi à temps

plein pour les personnes ayant entre 25 et 44 ans, en particulier, contribuera à l'augmentation du nombre d'accédants à la propriété. La plus grande part des accédants à la propriété appartient à ce groupe d'âge, qui grossit à cause de la cohorte des écho-boomers. Malgré la faiblesse des taux hypothécaires depuis 2009, l'absence de nouveaux emplois pour ce groupe d'âge a tenu certains accédants éventuels à l'écart. La hausse du nombre d'accédants à la propriété sur le marché de la revente fera monter le nombre de transactions d'une valeur de moins de 250 000 $. Les régions plus abordables de la RMR de London, telles que l'est de la ville de London et St. Thomas, attireront davantage d'acheteurs.

En 2015, les ventes progresseront jusqu'à l'automne, par suite de la croissance soutenue de l'emploi durant la première moitié de l'année et d'une légère augmentation du nombre de ménages résultant de la migration. Les meilleures possibilités d'emploi à London entraîneront une baisse de l'émigration vers l'Ouest canadien. Certains ménages qui choisiront de rester à London achèteront une habitation. Le nombre de migrants en provenance de l'extérieur du Canada et la migration au sein de l'Ontario devraient rester stables.

Figure 2

Les ventes croîtront au premier semestre de 2015

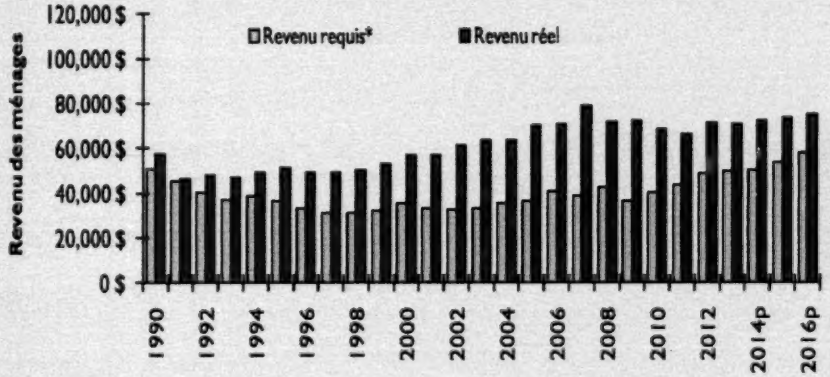
Source : prévisions de la SCHL, adaptation de données de l'ACI (MLS®)
Note : Les ventes sont corrigées des variations saisonnières et multipliées par 4 afin de refléter l'activité sur un an. Les prix sont corrigés des variations saisonnières.

Les taux hypothécaires à court et à long terme augmenteront légèrement plus tard en 2015, ce qui aura un effet modérateur sur les ventes malgré la croissance soutenue de l'emploi. Les nouvelles inscriptions augmenteront, car les propriétaires-occupants réagiront à la hausse marquée des prix qui surviendra au début de l'année. Étant donné que la demande se stabilisera en raison de la montée des taux hypothécaires, il faut s'attendre à ce que l'appréciation du prix moyen des maisons sur le marché de la revente soit moins importante.

Sous l'effet des contraintes liées aux taux hypothécaires, les ventes se replieront un peu en 2016. La croissance des prix devrait ralentir par suite de la baisse des ventes et de la fermeté du nombre de nouvelles inscriptions. Grâce à la croissance de l'emploi, à la stabilité du solde migratoire et au prix relativement abordable d'une habitation existante type d'un ménage moyen à London, la

Figure 3

Les logements existants de prix moyen demeureront abordables à London



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI
*Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

réduction de la demande d'habitations pour propriétaires-occupants sera plutôt modérée. L'augmentation des taux hypothécaires et des prix entraînera une hausse du coût de l'accession à la propriété. Cependant, le ménage moyen de London disposera d'un revenu amplement suffisant pour s'offrir un logement existant de prix moyen en 2016.

Marché locatif : Le taux d'inoccupation se stabilisera en 2015

La proportion de logements locatifs traditionnels vacants devrait être stable en 2015. Le parc locatif s'accroîtra au même rythme que la demande de logements locatifs. Les appartements locatifs neufs seront disponibles sur le marché. En outre, la réouverture de la résidence Delaware Hall à l'Université Western offrira davantage d'options aux étudiants locataires.

L'augmentation de la demande de logements locatifs ira de pair avec le nombre accru d'emplois à temps plein pour les jeunes adultes. Vu que le loyer moyen d'un appartement d'une chambre est d'environ 750 $ par mois, les jeunes adultes vivant à London qui travaillent à temps plein pourraient se permettre d'emménager dans un logement locatif. L'immigration demeurera stable et continuera de contribuer à l'ajout de ménages locataires à London, tout comme le fera la hausse du nombre d'inscriptions aux deux établissements d'enseignement postsecondaires de London.

L'augmentation du nombre de ménages locataires résultant de la croissance de l'emploi, de la stabilité de la migration et de la hausse des inscriptions aux établissements d'enseignement postsecondaires sera en partie annulée par l'accroissement du nombre de ménages qui quitteront le marché locatif pour accéder à la propriété. À London, comme la différence entre les frais de possession moyens d'un appartement en copropriété ou d'une maison en rangée sur le marché de la revente et du loyer moyen d'un appartement de deux chambres est assez mince, les locataires sont enclins à acheter un logement lorsque leurs perspectives d'emploi s'améliorent. La majorité des ménages qui quitteront le marché locatif pour accéder à la propriété le feront durant la première moitié de 2015, avant la légère montée des taux hypothécaires. Cependant, un nombre considérable d'acheteurs continuera de provenir du marché locatif durant la seconde moitié de l'année, puisque le ménage locataire type pourra encore se permettre d'acheter une première habitation.

Le taux d'inoccupation reculera légèrement en 2016. Le nombre de ménages locataires croîtra plus rapidement que le nombre de logements locatifs achevés. Tout comme en 2015, la demande de logements locatifs sera alimentée par la croissance de l'emploi, la stabilité de la migration et la hausse des inscriptions à des établissements d'enseignement postsecondaires. Moins de ménages seront toutefois en mesure d'acheter une habitation en 2016 qu'en 2015, en raison de l'augmentation des frais de possession découlant de la montée des taux hypothécaires. Une diminution du nombre d'unités vacantes exercera des pressions haussières plus fortes qu'en 2015 sur le prix des loyers.

Tendances économiques : Le taux de chômage reculera en 2015

L'expansion de l'économie de London fera croître la demande de logements en 2015. Le taux de chômage régressera, vu que les gains dans l'emploi seront supérieurs à l'augmentation de la population active. Le nombre accru d'emplois à temps plein favorisera la formation de ménages, surtout chez les 25 à 34 ans. Selon les données du Recensement de 2011, près du quart des jeunes de 25 à 29 ans de London vivent chez leurs parents. La stabilité de l'emploi encourage les jeunes adultes à quitter le nid familial ou à mettre fin à une colocation.

Des travaux d'agrandissement chez quelques-uns des plus gros employeurs de London, à savoir le London Health Science Centre, le St. Joseph's Health Centre, l'Université Western et le Collège Fanshawe, assureront la stabilité de l'emploi dans la construction non résidentielle jusqu'en 2016. Compte tenu de l'accélération de la construction résidentielle, il est prévu que le nombre total d'emplois dans le secteur de la construction augmente l'an prochain. Des phases antérieures de projets d'expansion au London Health Sciences Centre et à l'Université Western ont permis de créer des emplois mieux rémunérés chez ces deux employeurs en 2014. Les possibilités d'emploi seront plus nombreuses dans les secteurs des soins de santé et de l'éducation au cours des deux prochaines années, à

mesure que s'achèveront les projets d'expansion en cours.

Des emplois seront créés en 2015 et en 2016 dans certains secteurs, comme ceux du transport, de l'entreposage et du commerce de gros, qui profitent de l'augmentation de la production manufacturière aux États-Unis. Par exemple, la proportion d'emplois dans les entreprises de camionnage de London est supérieure à la moyenne provinciale étant donné la proximité géographique de la ville à la frontière entre le Canada et les États-Unis. Une croissance de l'emploi a déjà été observée dans ces secteurs cette année, grâce au raffermissement de l'économie américaine. Un volume plus élevé de biens expédiés aux États-Unis ou en provenance de ce pays au cours des deux prochaines années aidera à stimuler l'emploi à London.

Le raffermissement de l'économie américaine aura également une incidence positive sur le secteur manufacturier de London en 2015 et en 2016. La demande accrue de biens produits à London stabilisera l'emploi dans le secteur le plus touché par la récession économique qui a frappé les États-Unis en 2008. En Ontario, les ventes dans les secteurs de la transformation des aliments et de la fabrication de matériel de transport, soit les deux secteurs manufacturiers les plus importants à London, suivent une tendance à la hausse en 2014. Les entreprises de transformation des aliments et de fabrication de matériel de transport de London ont embauché du personnel cette année, ce qui a en partie compensé les emplois supprimés lors de la fermeture de l'usine Kellogg's. Les ventes dans ces secteurs manufacturiers devraient croître au cours des deux prochaines années et ainsi entraîner une plus forte croissance de l'emploi à London.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015

Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés jusque vers la fin de 2015, puis à ce qu'ils se mettent à augmenter graduellement. La hausse progressive des taux hypothécaires, qui ont touché des creux historiques, ne devrait pas avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.

Taux hypothécaires		
1 an	T3 2014	3,14
	Changement de 2013 T3	0,00
	2014 (P)	3,00 - 3,25
	2015 (P)	3,20 - 4,00
	2016 (P)	3,70 - 4,60
5 ans	T3 2014	4,79
	Changement de 2013 T3	-0,48
	2014 (P)	5,00 - 5,50
	2015 (P)	5,25 - 6,00
	2016 (P)	5,55 - 6,45

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)
Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 3 trimestre de 2014

En 2014, selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an sera compris entre 3,00 et 3,25 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. L'an prochain, ils devraient se situer dans des fourchettes respectives allant de 3,20 à 4,00 % et de 5,25 à 6,00 %. En 2016, le taux des prêts hypothécaires d'un an devrait se chiffrer entre 3,70 et 4,60 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,55 et 6,45 %.

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires à court et à long terme devraient commencer à monter progressivement plus tard en 2015.
Emploi	La croissance de l'emploi en 2015 fera augmenter la demande sur le marché de l'habitation. Une croissance semblable de l'emploi en 2016 maintiendra la demande de logements à un niveau stable même si les taux hypothécaires augmentent graduellement.
Migration nette	La migration nette positive continuera de stimuler la demande de logements de toutes catégories, surtout celle d'unités locatives.
Marché de la revente	Le marché de la revente devrait être équilibré; une hausse des prix est prévue en 2014 et 2015.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Bien que, selon les prévisions, le secteur canadien de l'habitation connaîtra une croissance modérée à court terme et un ralentissement à moyen terme, certains risques pourraient infirmer les perspectives. D'une part, des signes d'une offre excédentaire à court terme sont présents dans certains marchés de l'habitation, en particulier dans le segment des logements collectifs. D'autre part, le taux d'endettement des ménages, bien qu'il se stabilise, demeure élevé en comparaison des normes historiques.
- Le Canada ayant une économie ouverte, il faut tenir compte de certains risques liés au marché mondial. Ces risques, s'ils se concrétisaient, pourraient avoir une incidence sur le revenu des ménages, l'emploi et les taux d'intérêt débiteurs et donc exercer des pressions supplémentaires sur les déséquilibres de l'offre de logements et sur la capacité des ménages de rembourser leur dette.
- Il y a un risque de ralentissement en Chine, comme il se pourrait que la Chine n'atteigne pas ses objectifs de croissance en 2014, ainsi qu'une incertitude concernant la stabilité du système bancaire chinois.
- Dans la zone euro, une période prolongée de faible inflation et des perspectives de croissance modeste font craindre une déflation. Par conséquent, la zone euro pourrait adopter d'autres mesures de stimulation, comme des mesures d'assouplissement quantitatif, pour stimuler la croissance économique.
- Au Japon, des augmentations récentes des taxes de vente ont entraîné un ralentissement plus important que prévu de la croissance économique. En réaction à la décélération de la croissance, le Japon pourrait prendre d'autres mesures de stimulation.
- On craint de plus en plus que les nouvelles tensions géopolitiques au Moyen-Orient aient une incidence sur les marchés mondiaux, surtout les produits de base.
- Bien qu'on ait amélioré les prévisions relatives à la croissance aux États-Unis après un premier trimestre décevant, il y a toujours de l'incertitude quant à la vigueur de la reprise après la récession dans ce pays. Une croissance économique moins forte que prévu pourrait nuire à la performance économique du Canada, en particulier à ses exportations. Même si les exportations canadiennes montrent des signes de reprise, on n'en connaît pas la force et on craint qu'elle tarde à se matérialiser.
- Les récents mouvements à la hausse des prix à la consommation au Canada pourraient forcer une hausse des taux d'intérêt sur les prêts avant la date prévue, ce qui entraînerait vraisemblablement une hausse des taux hypothécaires. La Banque du Canada a cependant indiqué qu'elle s'attend à ce que les mouvements à la hausse observés récemment soient temporaires, principalement en raison de la faiblesse du dollar canadien. Dans tous les cas, la Banque du Canada estime, dans sa Revue du système financier de juin 2014, que toute correction importante du marché de l'habitation nécessiterait un événement de marché menant à une baisse des revenus des ménages et à une hausse du chômage. Les hausses graduelles des taux hypothécaires ne devraient pas en elles-mêmes avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.
- Le niveau d'endettement des Canadiens par rapport à leur revenu pourrait rendre les ménages vulnérables aux chocs défavorables.

Résumé des prévisions
RMR de London
Automne 2014

	2011	2012	2013	2014(P)	Var. en %	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 176	1 234	1 153	1 050	-8,9	1 100	4,8	950	-13,6
Logements collectifs	572	1 006	1 010	855	-15,3	1 080	26,3	995	-7,9
Jumelés	12	38	24	30	25,0	30	0,0	30	0,0
Maisons en rangée	177	179	278	275	-1,1	300	9,1	315	5,0
Appartements	383	789	708	550	-22,3	750	36,4	650	-13,3
Tous types de logement confondus	1 748	2 240	2 163	1 905	-11,9	2 180	14,4	1 945	-10,8
Prix moyen ($)									
Logements individuels	347 430	357 513	367 684	390 000	6,1	397 500	1,9	402 500	1,3
Prix médian ($)									
Logements individuels	325 000	329 000	343 000	367 500	7,1	373 000	1,5	378 500	1,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	0,4	1,3	1,8	1,7	-	1,8	-	1,8	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	8 272	8 272	8 113	8 400	3,5	8 550	1,8	8 500	-0,6
Nouvelles inscriptions MLS®	16 947	16 160	16 371	16 900	3,2	17 000	0,6	16 950	-0,3
Inscriptions en vigueur MLS®	3 377	3 193	3 038	3 065	0,9	3 090	0,8	3 100	0,3
Prix MLS® moyen ($)	233 731	241 160	246 943	252 000	2,0	261 500	3,8	268 300	2,6
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,8	3,9	3,3	3,5	0,2	3,5	0,0	3,2	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	881	919	924	930	0,6	940	1,1	960	2,1
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3.00 - 3.25	-	3.20 - 4.00	-	3.70 - 4.60	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5.00 - 5.50	-	5.25 - 6.00	-	5.55 - 6.45	-
Nombre annuel d'emplois	242 900	247 800	244 900	244 600	-0,1	248 800	1,7	252 300	1,4
Croissance de l'emploi (%)	-0,8	2,0	-1,2	-0,1	-	1,7	-	1,4	-
Taux de chômage (%)	9,0	8,6	8,5	7,6	-	7,3	-	6,8	-
Migration nette	2 339	3 340	2 460	2 700	9,8	3 000	11,1	3 200	6,7

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), (CANSIM), London & St. Thomas Association of Realtors (LSTAR)®, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

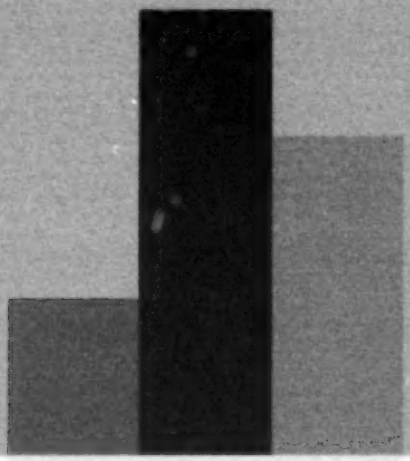
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

64329_2014_B02